

Ley de Propietario/ Inquilino de la FLORIDA

Resumen del Capítulo 83,
Parte II, Estatutos de la
Florida.



La mayoría de los inquilinos deben de estar conscientes de que tienen ciertos derechos cuando están involucrados en una disputa con el propietario de la vivienda, sin embargo, a menudo no saben cuáles son esos derechos. Este folleto fue desarrollado por el Departamento de Agricultura y Servicios al Consumidor de la Florida para responder a muchas de las preguntas frecuentes sobre las relaciones entre propietario/inquilino. Este folleto NO pretende ser un resumen completo de la Ley de Propietario e Inquilino de la Florida. Este folleto no está diseñado con el fin de proporcionar asesoramiento legal. Para información adicional no dirigida en este folleto, refiérase al Capítulo 83, de los Estatutos de la Florida (F.S.). Usted puede obtener una copia de los estatutos llamando al 1-800-Help-FLA (435-7352) o visitando nuestra página web: www.FloridaConsumerHelp.com.

Esta información se aplica a aquellos que alquilan una unidad de vivienda como se describe en la sección 83.43, F.S.

Antes de Alquilar

Revise las instalaciones para identificar cualquier problema que se debe arreglar ANTES de alquilar. Tome fotografías,

videos o tomar notas de cualquier condición cuestionable e incluir provisiones para las reparaciones en el contrato de alquiler o en un documento escrito por separado firmado por ambas partes.

Un inquilino es parte igual con el propietario. Usted nunca tiene que aceptar cualquier acuerdo de alquiler. Antes de alquilar una vivienda, asegúrese de que el contrato de alquiler cubra todas las cuestiones abordadas en este folleto. Antes de firmar, asegúrese de entender bien los términos del acuerdo. Si usted NO entiende, NO FIRME el contrato de alquiler. No hay ningún periodo de gracia permitido para cancelar los contratos de alquiler, por lo que si usted firma, usted está obligado al acuerdo.

Contratos de Alquiler Verbales y Escritos

Un contrato de alquilar (comúnmente conocido como arrendamientos) es un acuerdo para alquilar una propiedad. Los contratos de alquiler pueden ser escritos u orales. La mayoría de los contratos de alquiler están escritos porque los acuerdos orales pueden estar sujetos a malentendidos y son difíciles de probar. Un acuerdo de alquiler por escrito puede ser un contrato formal, o simplemente una copia de una carta que indique los derechos y obligaciones del arrendador y del inquilino.

La Ley de la Florida requiere que las notificaciones entre propietarios e inquilinos deben ser por escrito, incluso si el contrato de alquiler es oral. Siempre retenga una copia de cualquier correspondencia de su propietario.

Sección 83.46 (2), F.S.

Si el contrato de alquiler no contiene ninguna provisión en cuanto a la duración del alquiler, la duración es determinada por los periodos en que se paga la renta (semana a semana, mes a mes, etc.). Todos los demás términos son específicamente determinados por la ley o por los que forman parte del acuerdo o contrato entre usted y el propietario.

Requisitos de Alquiler y Depósito

Sección 83.49, F.S.

Un propietario tiene la discreción de recoger varios depósitos, así como algún alquiler por adelantado. Estos pagos por adelantado generalmente varían en rango. Tenga cuidado de hacer cualquier depósito a menos que haya tomado una decisión definitiva para mudarse a la unidad. Un inquilino que pone un depósito, pero decide no ocupar la unidad PUEDE NO TENER derecho a un reembolso. Si un depósito no es reembolsable, debe indicarse en el contrato de arrendamiento.

Un depósito por daños es el requisito más común de los propietarios. En el momento de la inspección de pre-alquiler con el propietario, usted debe de tomar nota de los artículos dañados

o áreas, alfombras gastadas, accesorios rotos, etc. y dar una copia al propietario. Conserve una copia para sus archivos, lo que puede ayudar a eliminar o minimizar los conflictos más adelante.

Al desocupar la unidad, el propietario debe devolver o su depósito dentro de 15 días después de la terminación del acuerdo del alquiler, si el propietario no tiene la intención de imponer una reclamación al depósito de seguridad; o justifique por escrito por el correo certificado, a la última dirección postal conocida del arrendatario dentro de 30 días a la terminación de un acuerdo del alquiler, en cuanto a por qué guardan una parte de o todo el depósito. Si el aviso no es enviado como requerido dentro del periodo de 30 días, el propietario/a pierde su derecho a imponer un reclamo sobre el depósito, a menos que dejen de dar el aviso apropiado antes de desocupar.

Sección 83.49, 3(b)(c), F.S.

A menos que se objete a la imposición del reclamo del arrendador o la cantidad de esta dentro de los 15 días después de que reciba el aviso del arrendador el anuncio de su intención de imponer un reclamo, el propietario podrá deducir el monto de su reclamación y remitirá el saldo del depósito dentro de 30 días después de la fecha de la notificación de la intención de imponer una indemnización por daños y perjuicios. Si usted se opone a la reclamación del propietario, puede presentar una queja con el Departamento de Agricultura y Servicios al Consumidor de la Florida o instituir una acción en la corte de la jurisdicción competente para adjudicar el derecho del propietario al depósito de seguridad.

¿Quién es Responsable?

Usted y el propietario comparten muchas de las responsabilidades. El mantenimiento de las instalaciones en un buen ejemplo. Su arrendador debe proporcionar un lugar saludable y adecuadamente mantenido para que usted viva. Usted esta obligado a mantener las instalaciones en buenas condiciones y a ocuparlas como un vecino apacible.

Hay ciertas responsabilidades que se aplican a cada parte como se indica en la ley.

El Propietario

Sección 83.51 (1) F.S.

Las responsabilidades del propietario dependerán del tipo de unidad alquilada. El arrendador/propietario en todo momento durante el arrendamiento deberá

Sección 83.51 (1) (a)(b), F.S.

- Cumplir con los requisitos de los códigos de construcción, vivienda y salud; ó
- Cuando no haya códigos aplicables de construcción vivienda o salud, mantener el techo, ventanas, ventanas de malla metálica, pisos, escaleras, terrazas, paredes exteriores, cimientos y todos los otros componentes estructurales en buen estado, capaces de resistir cargas o fuerzas normales y la plomería en condiciones de trabajo razonables.

Las obligaciones del propietario pueden ser alteradas o modificadas por escrito cuando se alquila una vivienda unifamiliar o un dúplex.

Sección 83.51 (2) (a)(b), F.S.

A menos que se acuerde lo contrario por escrito, además de los requisitos mencionados anteriormente, el propietario de una vivienda que no sea una vivienda unifamiliar o dúplex deberá, en todo momento durante el arrendamiento, hacer provisiones razonables para:

- Exterminación de ratas, ratones, hormigas, organismos destructores de la madera, y chinches (bedbugs).
- Cerraduras y llaves
- Condiciones limpias y seguras de áreas comunes
- Eliminación de basura y los recipientes exteriores
- Funcionamiento de las instalaciones de calefacción durante el invierno, agua corriente, y agua caliente
- un dispositivo de detección de humos en funcionamiento si la vivienda es una vivienda unifamiliar o dúplex

El Inquilino

Sección 83.52., F.S.

El inquilino en todo momento durante el contrato de alquiler deberá:

- Cumplir con todos los códigos de construcción, vivienda y salud.
- Mantener la vivienda limpia y sanitaria.
- Retirar la basura de la vivienda de manera limpia y sanitaria.
- Mantener los accesorios de plomería limpios, sanitarios y en reparación.
- Utilizar y operar de manera razonable todas las instalaciones eléctricas, de plomería, sanitarias, de calefacción, de ventilación, de aire acondicionado y otros aparatos y artefactos, incluyendo los elevadores.
- No destruir, alterar, dañar, perjudicar o eliminar cualquier parte de las instalaciones o los bienes pertenecientes al propietario ni permitir a cualquier persona a hacerlo.
- Comportarse y requerir de otras personas dentro de la unidad, que se comporten en una manera que no perturben innecesariamente a los vecinos o que constituyan una violación de la paz.

Acceso a la Unidad

Sección 83.53 (2) F.S.

Una vez que usted está de acuerdo en alquilar una vivienda, su derecho a la posesión prácticamente el mismo que si usted la poseía. Sin embargo, el arrendador puede entrar en horas razonables con el aviso apropiado para inspeccionar, hacer reparaciones necesarias o acordadas, decoraciones, alteraciones o mejoras, suministrar servicios convenidos o mostrárselos a un comprador, inquilino, hipoteca, trabajador o contratista.

El propietario puede también entrar a la unidad cuando:

- El inquilino ha dado su consentimiento;
- En caso de emergencia;
- El inquilino injustificadamente niega el consentimiento; y/o,
- El inquilino está ausente de las instalaciones por un período de tiempo igual a la mitad del tiempo para pagos periódicos de alquiler. Si el alquiler es actual y el inquilino notifica al propietario de una ausencia prevista, entonces el arrendador puede entrar solamente con el consentimiento del inquilino o para la protección o conservación de las instalaciones.

Si el Propietario No Cumple

Sección 83.60 (1) F.S.

Usted puede retener el alquiler si el propietario no hace lo que la ley o el contrato de alquiler requiere. Sin embargo, usted debe dejar saber sus intenciones por escrito por correo, preferiblemente certificado, al menos siete días antes de que el pago de alquiler es debido para dejar tiempo para remediar el problema. Si no se corrige el problema dentro de los siete días y usted retiene el alquiler, el arrendador puede llevarlo a la corte para recobrar el alquiler. Bajo estas circunstancias, usted debe pagar el alquiler en el registro de la corte, en espera de la determinación del juez en el caso.

Si el Inquilino No Cumple

Sección 83.56(2) F.S.

Puede ser desalojado por no estar a la altura del acuerdo. El proceso de extracción depende de la infracción.

Incumplimiento de las Obligaciones

Excepto por la falta de pago de alquiler, el arrendador debe notificarle por escrito de las deficiencias y darle siete días para corregir la situación. Si todavía no lo ha cumplido después de siete días, el propietario puede comenzar el proceso de desalojo basado en incumplimiento

Otras Evicciones

Sección 83.56 (2) (a)F.S.

Bajo ciertas circunstancias, si han mostrado una falta de consideración para los derechos y privacidad de otros, el propietario tiene el derecho de exigir que usted se mude con muy poco aviso.

En algunos casos (destrucción, daño, mal uso de la propiedad, disturbios irrazonables), el propietario no tiene que darle una oportunidad de remediar el problema y puede terminar con el arrendamiento dándole un aviso por escrito de siete días.

Cada caso de evicción es único, por lo que asegúrese de obtener asesoramiento jurídico. Un propietario NO PUEDE desalojar a usted exclusivamente en represalia por el inquilino quejarse a una agencia gubernamental sobre violaciones del código, o afirmar otros derechos de los inquilinos

No-pago de Alquiler

Sección 83.56 (3), F.S.

El propietario debe servirle, el inquilino, un aviso escrito de permitir tres días (excluyendo fines de semana y festivos) para pagar el alquiler o se mude de las instalaciones. Si usted no paga el alquiler o se muda de las instalaciones, él/ella puede iniciar una acción legal para desalojo.

Para el propietario para ganar el pago del alquiler o la posesión de la vivienda, debe presentar la demanda en el tribunal del condado. Si el tribunal está de acuerdo con el propietario, será notificado por escrito. Entonces tiene cinco días (excluyendo fines de semana y vacaciones legales) para responder – también por escrito – al tribunal. Si no responde o un juicio es entrado contra usted, el secretario de la corte del condado publicará un “Mandato Judicial Para Tramitar Posesión” al sheriff que le notificará que el desahucio ocurrirá en el de 24 horas.

Sección 83.57. F.S.

Un arrendamiento sin una duración específica podrá ser terminado por cualquiera de las partes dando un aviso por escrito de la manera prescrita por el estatuto antes del final del período de arrendamiento, de la siguiente manera:

Semana a Semana-----7 días
Mes a Mes-----30 días
Trimestre a Trimestre-----30 días
Año a Año-----60 días

Sección 83.67, F.S.

La Ley de la Florida no permite que un propietario fuerce al inquilino irse por medio de:

- Interrumpiendo o apagando el servicio de las utilidades, incluso si el ese servicio está bajo el control del propietario o el arrendador realiza el pago;
- Cambiando las cerraduras o usando un dispositivo que niega el acceso al inquilino;
- Desmontaje de las puertas exteriores, cerraduras, tejado, paredes o ventanas (excepto para fines de mantenimiento, reparación o sustitución) y/o
- Removiendo de la vivienda pertenencias personales del inquilino, a menos que se tome acción después de la entrega, abandono, la recuperación de la posesión de la unidad de vivienda debido a la muerte del ultimo inquilino que queda de acuerdo con la sección 83.59 (3) (d) o desalojo legal.

Si cualquiera de estos ocurre, el inquilino puede demandar por daños actuales y daños consecuentes o tres meses de alquiler, lo que sea mayor, y los costos del tribunal y los honorarios de abogado.

Cuando Decida Mudarse

No se olvide dar la notificación requerida como se indica en su contrato de alquiler. La siguiente información le describe los procedimientos para la apropiada notificación, si un período

de tiempo específico no esta incluido en el contrato de alquiler. Asegúrese de revisar su contrato del alquiler para todas las estipulaciones que resulten aplicables cuando vaya a desocupar la propiedad.

Bajo ciertas circunstancias, si permitido por las disposiciones del contrato de alquiler, un contrato de alquiler puede ser terminado cuando cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra, su intención. Envíe toda la correspondencia relacionada con sus intenciones al propietario por correo certificado o entregarlo a mano e insista en un recibo.

Por lo general, es una buena idea hablar con el propietario en persona, también. Si usted debe cancelar un contrato de arrendamiento antes de su fecha de vencimiento, tal vez el propietario acepte el depósito de seguridad como la obligación financiera total. Si es así, asegúrese de obtener un acuerdo firmado a estos efectos del arrendador.

Cuando se mude de una unidad de alquiler, independiente de la duración, asegúrese de liquidar todas las cuentas. Cancele todos los servicios públicos el día de salida; notifique al propietario, la oficina de correos y a otros de su cambio de dirección; y hacer otros arreglos para minimizar los inconvenientes para el propietario o los nuevos inquilinos.

Una de las responsabilidades más importantes como inquilino es dejar las instalaciones en condiciones limpias para el próximo ocupante. Asegúrese de aspirar, barrer, limpiar todas las habitaciones, gabinetes y aparatos, así como otras áreas especificadas en los términos y condiciones del contrato de alquiler. Tome un último paseo con el propietario. Anote cualquier daño por escrito y llegar a un acuerdo final.

Servicio Militar

Sección 83.682., F.S.

Los Estatutos de la Florida estipulan que un miembro del servicio puede terminar su contrato de alquiler bajo ciertas condiciones.

¡Estamos Aquí para Ayudarle!

El Departamento de Agricultura y Servicios al Consumidor de la Florida sirve de base para todas las quejas de los consumidores y ofrece protección e información. Para obtener una copia gratuita de la versión en texto completo del estatuto o información adicional, llame 1-800-Help-FLA (435-7352) o 1-800-FL-AYUDA (352-9832) en Español, o visite nuestro sitio web en www.FloridaConsumerHelp.com

FDACS-P-00009
Rev. 09/23

Ley de Propietario/ Inquilino de la FLORIDA

RESUMEN DEL CAPÍTULO 83,
PARTE II, ESTATUTOS DE
LA FLORIDA.



EN RENTA



Departamento de Agricultura y
Servicios al Consumidor de Florida